



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 80 ]

नई दिल्ली, बुधवार, अप्रैल 17, 2002/चैत्र 27, 1924

No. 80]

NEW DELHI, WEDNESDAY, APRIL 17, 2002/CHAITRA 27, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 17 अप्रैल, 2002

सं. टीएएमपी/3/98-वीपीटी.—महापत्तन न्याय अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, संलग्न आदेशानुसार 'विशाखापट्टणम पत्तन न्यास' की भूमियों के चार जोनों (II/क3, II/ख, IV/क, IX/ख) के मामले में पट्टा किराया निर्धारित करने के अपने 29 अक्टूबर, 1999 के पूर्व आदेश पर पुनर्विचार करने के संबंध में मै. ईस्ट इंडिया पेट्रोलियम लिमिटेड से प्राप्त अभ्यावेदन का निपटारा करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएएमपी/3/98-वीपीटी

मै० ईस्ट इंडिया पेट्रोलियम लिमिटेड

बनाम

आवेदक

विशाखापट्टणम पत्तन न्यास

प्रत्यर्थी

**आदेश**

(अप्रैल, 2002 के 8वें दिन पारित)

इस प्राधिकरण ने अपने दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश द्वारा विशाखापट्टणम पत्तन न्यास (वीपीटी) की भूमियों के विभिन्न जोनों के मामले में वार्षिक पट्टा किराया निर्धारित किया था। यह आदेश 24 नवंबर, 1999 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। इस आदेश में यद्यपि विभिन्न जोनों के लिए विशेष किराया प्रति एकड़ वार्षिक अनुमोदित किया गया था तथापि अनुमोदित दरें संबंधित पट्टाधारियों के सामने दर्शाई गई हैं। आदेश में यह भी कहा गया है कि गलियारों के मामले में प्रसार यथानुपात आधार पर संबंधित भिन्न-भिन्न जोनों की भिन्न-भिन्न दरों पर आधारित होगा।

2.1. इस प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश के संदर्भ में, मै0 ईस्ट इंडिया पेट्रोलियम लिमिटेड (ईआईपीएल) ने वीपीटी की भूमि के चार ज़ोनों के मामले में पट्टा किराये पर पुनर्विचार करने के लिए अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है।

2.2. ईआईपीएल ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) वीपीटी ने आन्तरिक घाट में पीओएल उत्पादों और एलपीजी के प्रहस्तन के लिए 14 फ़रवरी, 1997 को 30 वर्ष की अवधि के लिए II/क, II/ख और IX/ख ज़ोनों में 1.56 एकड़ भूमि आबंटित की है।

वीपीटी ने महापतन प्रशुल्क प्राधिकरण के 24 नवंबर, 1999 को अधिसूचित आदेश के खंड 8.1 (i) के अनुसार दर को लागू करके अंतिम बिल तैयार किया है। इस खंड में पाइप लाइन बिछाने के लिए ईआईपीएल की 47,044.80 रुपये प्रति एकड़ वार्षिक दर उल्लिखित है। इस दर को लागू करना इसी आदेश के खंड 8.2 के अनुरूप नहीं है उसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि गलियारों के मामले में प्रसार यथानुपात आधार पर संबंधित भिन्न-भिन्न ज़ोनों की भिन्न-भिन्न दरों पर आधारित होगा।

- (ii) तत्पश्चात् II/ख, II/क, III/ख और III/ख (2) ज़ोनों में 0.83 एकड़ दूसरी भूमि 29 नवंबर, 2000 को एलपीजी के प्रहस्तन के लिए ली गई। प्रचालनों को बाह्य घाट पर स्थानांतरित करने के लिए वीपीटी की विशेष आवश्यकताओं के कारण एलपीजी के इस गलियारे की जरूरत थी।

वीपीटी ने 78,055 रुपये प्रति एकड़ की दर से पट्टा किराया निर्धारित किया था और अन्त में उन्हें यह कहते हुए 4,56,238 रुपये प्रति एकड़ कर दिया था कि वणिज्यिक दरें करार के अनुसार वसूल की जा रही हैं।

इस मामले में मूल पाइपलाइन गलियारे के मामले में निर्धारित 38,890 रुपये प्रति-एकड़ दर पर ही किराये पर विचार किया गया और प्रयोजन एक ही होने के कारण नया पाइपलाइन गलियारा वीपीटी की सुविधा के लिए लिया गया था।

2.3. इस परिप्रेक्ष्य में, ईआईपीएल ने इस प्राधिकरण से इस मामले पर पुनर्विचार करने और इस विसंगति को दूर करने के लिए आवश्यक निर्देश देने का अनुरोध किया है।

3.1. ईआईपीएल का अभ्यावेदन पुनर्विचार मामले के रूप में पंजीकृत किया गया था और निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार अभ्यावेदन की प्रति वीपीटी को टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार निम्नलिखित है :-

#### विरासतपट्टन पतन न्यास (वीपीटी)

- (i) 3 भिन्न-भिन्न ज़ोनों में स्थित 1.56 एकड़ भूमि ईआईपीएल को तेल घाट क्षेत्र से एक्जिमपार्क क्षेत्र में

स्थित उनके टर्मिनलों तक 2 पाइपलाइन बिछाने के लिए पट्टे पर दी गई थी, बशर्ते पट्टा किरायों का भुगतान महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर और पट्टे की अन्य सामान्य शर्तों पर किया जाए।

- (ii) 4 भिन्न-भिन्न ज़ोनों में स्थित 0.83 एकड़ दूसरी भूमि भी बाद में ईआईपीएल को मलकापुरम क्षेत्र में एचपीसीएल परीक्षण केन्द्र से एक्जिमपार्क क्षेत्र में उनके टर्मिनलों तक एलपीजी पाइपलाइन बिछाने के लिए 29 नवंबर, 2000 से 14 सितंबर, 2025 तक (इसे 50 एकड़ भूमि के मुख्य पट्टे के साथ मिलाने के लिए) पट्टे पर दी गई थी, बशर्ते पट्टा किराये का भुगतान वाणिज्यिक दरों पर किया जाए।
- (iii) ईआईपीएल ने पट्टा किरायों के भुगतान के लिए यह शर्त स्वीकार कर ली थी; और इस संबंध में पट्टा करारों का निष्पादन किया था। तदनुसार 1.56 एकड़ और 0.83 एकड़ भूमि के मामले में क्रमशः महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण और जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) दोनों ने पट्टा किरायों को अंतिम रूप दिए जाने के मामले को लंबित रखते हुए अस्थायी दरों पर किराये का दावा किया था।
- (iv) 0.83 एकड़ का मूखंड इस विशेष शर्त पर ईआईपीएल को दिया गया था कि 1 अप्रैल, 1995 को सरकार द्वारा भूमि प्रबंधन पर जारी संशोधित नीति मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुसार वाणिज्यिक दर पर किराया वसूल किया जाएगा। डीआरए द्वारा 0.83 एकड़ भूमि के मामले में निर्धारित मूल मूल्य 8 दिसंबर, 2000 को प्राप्त हुआ था जिसके आधार पर पट्टा किराये का दावा किया गया है। इस भूमि के मामले में किराये को घटाकर उल्लिखित कारणों से ईआईपीएल को 1997 में आबंटित पाइपलाइन गलियारे की निर्धारित दर के बराबर नहीं किया जा सकता।
- (v) ईआईपीएल ने 0.83 एकड़ भूमि पट्टे पर देने की माँग अपनी ज़रूरत के लिए की थी न कि वीपीटी की सुविधा के लिए। 1.56 एकड़ भूमि के मामले में दिनांक 17 दिसंबर, 1996 के आबंटन आदेश की शर्त सं. 18 के अनुसार, पत्तन को 30 वर्ष से पहले किसी भी समय पट्टा वापस लेने का अधिकार है, एक बार पट्टाधारी जितनी जल्दी एचपीसीएल के साथ संपर्क स्थापित कर लेता है तो एचपीसीएल बाह्य घाट एलपीजी जैट्टी से एक्जिमपार्क तक उसकी पाइपलाइन बिछा देता है।

#### श्री 0 इण्डो-प्लेम पेट्रोकेमिकल लिमिटेड (आईएफपीएल)

- (i) हमें भूमि आबंटित कर दी गई थी परंतु कच्चा आवश्यक राशि जमा करने के पश्चात भी नहीं दिया गया था। देश के हित में अधिक से अधिक उत्पादन करने के लिए पाइपलाइन टाई-अप सुविधा (जैसी अन्य पत्तनों में है) हेतु वीपीटी/एचपीसीएल को कई पत्र लिखे जा चुके हैं।

#### श्री 0 भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल)

इस विषय पर हमारे विचार भी ईआईपीएल के समान हैं; और, वीपीटी द्वारा हमें आबंटित की गई भूमि के मामले में हमारी और टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं :-

- (ii) 3 एकड़ भूमि (ज़ोन II ख में 0.9136 एकड़ और ज़ोन IX ख में 2.0864 एकड़) भूमि दिनांक 6 जून,

1997 के करार द्वारा 30 वर्ष की अवधि के लिए पाइपलाइन गलियारा बिछाने के प्रयोजन से पट्टे पर ली गई थी।

- (ii) 24 नवंबर, 1999 को अधिसूचित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के आदेश के खंड 6.2. के अनुसार, किरायों की गणना यथानुपात आधार पर संबंधित भिन्न-भिन्न ज़ोनों की भिन्न-भिन्न दरों पर की जानी है। परंतु वीपीटी ने उन दोनों ज़ोनों के लिए जहाँ भिन्न-भिन्न ज़ोनों में दो स्थल स्थित हैं, 1 अप्रैल, 2001 से 6 जून, 2001 अवधि के लिए 70,798.31 रुपये प्रति एकड़ वार्षिक और 6 जून, 2001 से 31 मार्च, 2002 अवधि के लिए 74,338.23 रुपये प्रति एकड़ वार्षिक किराया दर लागू करके 29 मार्च, 2001 का बिल प्रस्तुत किया है।

3.2. विशाखापट्टणम चैम्बर ऑफ़ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री, विशाखापट्टणम पोर्ट यूजर्स एसोसिएशन, मै0 हिन्दुस्तान पेट्रोलियम लिमिटेड कॉर्पोरेशन और मै0 विशाखा पेट्रो इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड ने अपनी टिप्पणियाँ नहीं भेजी थीं।

3.3. प्रयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों की प्रति वीपीटी और ईआईपीएल को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थी।

4.1. इस मामले की संयुक्त सुनवाई 6 फरवरी, 2002 को वीपीटी परिसर में हुई थी। इस संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए थे :-

#### **मै0 ईस्ट इंडिया पेट्रोलेियम लिमिटेड (ईआईपीएल)**

- (i) हमारे पास जो दो गलियारे हैं उनके लिए दो दस्तावेज़ दे चुके हैं। कृपया हमारे निवेदनों की ध्यान में रखा जाए और हमें राहत दी जाए।
- (ii) हमारे गलियारे II (क), II (ख) और IX (ख) ज़ोनों में से होकर जाते हैं। महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के आदेश में इस विशेष कथन के बावजूद हमसे उपलब्ध अधिकतम दर वसूल की जा रही है कि "गलियारों के मामले में, प्रसार 'यथानुपात' आधार पर संबंधित भिन्न-भिन्न ज़ोनों की भिन्न-भिन्न दरों पर आधारित होगा।" कृपया इस त्रुटि को ठीक किया जाए।
- (iii) (क) दो गलियारों में से एक में, हम कई प्रयोक्ताओं में से एक हैं। प्रत्येक प्रयोक्ता से पूरी दर क्यों वसूल की जा रही है? दुबारा कुछ उपयुक्त विभाजन किया जाए।
- (ख) इस गलियारे के लिए वाणिज्यिक दरें लागू की गई हैं। हमारे अनुसार यह ठीक नहीं है। 4.56 लाख रुपये प्रति एकड़ असामान्य रूप से अधिक दर है। किसी भी मामले में, डीआरए वीपीटी के लिए यह दर कैसे निर्धारित कर सकता है; यह तो महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा ही निर्धारित की जानी चाहिए।

#### **विशाखापट्टणम पत्तन न्यास (वीपीटी)**

- (i) पाइपलाइनों के मार्ग-गमनाधिकार प्रसारों संबंधी स्थिति सही निर्धारित की गई है। हमने निर्धारित स्थिति से विचलन नहीं किया है।
- (ii) यह सही नहीं है कि गलियारे के ऊपर की ज़मीन पत्तन द्वारा निःशुल्क और पूरी तरह प्रयोग के लिए उपलब्ध है। नीचे की पाइपलाइन के मदेनज़र प्रतिबंध लगाए गए हैं।

- (iii) एचपीसीएल पाइपलाइन के साथ जोड़ने के लिए अतिरिक्त गलियारा अपनी भर्ती से लिया गया था। वास्तव में यह सही नहीं है कि ऐसा उन्होंने हमारे अनुरोध पर किया था।
- (iv) हम ईआईपीएल के इस दावे से सहमत हैं कि प्रभार क्षेत्रीय दरों के संदर्भ में यथानुपात आधार पर वसूल किए जाएं। महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ज़ोनों के लिए दरें अधिसूचित करता है न कि पट्टाधारियों के लिए।
- (v) हम ईआईपीएल के इस तर्क से भी सहमत हैं कि महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के अनुमोदन के बिना डीआरए द्वारा प्रस्तावित दरें अपनाने में गलती हुई है। यदि कहीं ऐसी दरें लागू की गई है तो हम महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा विचार करके और सुधार करने के लिए उपयुक्त प्रस्ताव प्रस्तुत करेंगे।

#### विराटपट्टन चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (वीपीसीआई)

- (i) महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा अपने मार्गदर्शी सिद्धांत बनाए जाने तक अपनाए जा रहे सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों में 'आधार दर' के पंचवार्षिक संशोधन का प्रावधान है। इस उपबंध का लाभ उठाते हुए वीपीटी डीआरए से विचार कर पट्टा किरायों में भारी वृद्धि के आदेश दे रहा है। हमारी दृष्टि में यह सही नहीं है। बड़े पट्टों के मामलों में, बीच में इस प्रकार की वृद्धि करने से परियोजनाओं की व्यवहार्यता को पूर्णतः नष्ट कर देती है; उद्यमियों के लिए ऐसे सभी परिवर्तनों का अनुमान लगाना और ऐसे तथ्यों को पहले से निर्धारित परियोजना लागत में जोड़ना संभव नहीं है। महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को इस स्थिति को ठीक करना होगा।

4.2. संयुक्त सुनवाई में, ईआईपीएल ने वास्तविक स्थिति और उनके मामले में अन्य ब्योरे देते हुए उसे आबंटित की गई भूमि के दो गलियारों से संबंधित दो दस्तावेज़ प्रस्तुत किए थे।

5. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-

- (i) इस प्राधिकरण द्वारा 29 अक्तूबर, 2002 को बारित आदेश में स्पष्ट कहा गया है कि गलियारों के मामले में, प्रभार यथानुपात आधार पर संबंधित भिन्न-भिन्न ज़ोनों की भिन्न-भिन्न दरों पर आधारित होंगे। परंतु इसी आदेश में उन कुछ प्रयोक्तारों के लिए निश्चित दरों का अनुमोदन किया गया है जिनकी भूमियाँ भिन्न-भिन्न ज़ोनों के अंतर्गत आती हैं।
- (ii) यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि अनुमोदित (संशोधित) दरें वीपीटी के प्रस्ताव पर आधारित थीं। वीपीटी ने ऐसे पूरे गलियारों के लिए एकसमान रूप से अधिकतम पट्टा किराया लागू करने का प्रस्ताव किया था जहाँ कहीं कोई विशेष गलियारा एक से अधिक ज़ोन में पड़ता है। यह प्रस्ताव इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया था और इसे यथानुपात आधार पर संबंधित विभिन्न ज़ोनों के लिए स्वीकार्य दरें लागू करने का आदेश दिया गया था। हालांकि यह निर्णय लिया गया था कि अलग-अलग पट्टाधारियों के लिए दरें भिन्न-भिन्न ज़ोनों के अधिकतम पट्टा किराये के आधार पर अधिसूचित की गई थीं। निःसंदेह यह एक गलती है क्योंकि निर्धारित दरें इसी आदेश में निर्धारित सिद्धांत के प्रतिकूल हैं। यह गलती एचपीसीएल (IV/क और IX/क), बीपीसीएल (II/ख और IX/ख) और ईआईपीएल (ज़ोन II/ख, II/क (3) और ज़ोन IX/ख) को आबंटित किए गए गलियारों के मामलों में हुई है।
- (iii) हालांकि त्रुटि कुछ पट्टाधारियों के मामलों में हुई है, परंतु पूरी अनुमोदित दर अनुसूची में संशोधन करने की आवश्यकता है। किसी भी मामले में इस प्राधिकरण का अलग-अलग मामलों में पट्टा किरायों से

कोई संबंध नहीं है। यह भिन्न-भिन्न ज़ोनों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करेगा। पत्तन द्वारा दिए गए अलग-अलग पट्टों के मामलों में लागू दरें वसूल करना पत्तन न्यास की जिम्मेदारी है।

यह उल्लेखनीय है कि वीपीटी भी इससे सहमत है कि किराया यथानुपात आधार पर ही वसूल किया जाना चाहिए और वीपीटी ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि वह केवल भिन्न-भिन्न ज़ोनों के लिए दरें अधिसूचित करे अलग-अलग पट्टाधारियों के लिए नहीं।

- (iv) त्रुटि में सुधार करने के लिए, इस प्राधिकरण ने अब दर निर्धारण समिति की सिफारिशों के आधार पर वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित अलग-अलग ज़ोनों की दरों को विनिर्दिष्ट करके अपने दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश के पैरा 8.1. (i) में संशोधन करने का निर्णय लिया है। यह उल्लेखनीय है कि यह प्राधिकरण पहले ही अलग-अलग ज़ोनों के लिए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरें अनुमोदित कर चुका है।

चूंकि यह संशोधन एक त्रुटि में सुधार के लिए किया जा रहा है इसलिए संशोधित उपबंध इस प्राधिकरण के अधोषिक्त आदेश में अनुमोदित संशोधित दरों के लागू होने की तारीख से पूर्व प्रभाव से लागू किया जाएगा।

- (v) ईआईपीएल ने पाइपलाइन गलियारों के संबंध में कुछ मुद्दे उठाए हैं। जैसा कि वीपीटी द्वारा उल्लेख किया गया है कि भूमिगत क्षेत्रपार पाइपलाइनों के लिए मार्ग-गमनाधिकार मामलों का पट्टा किराया निर्धारित करने संबंधी मुद्दे का इस प्राधिकरण द्वारा अपने दिनांक 15 मार्च, 2000 के आदेश द्वारा पहले ही समाधान किया जा चुका है। ऐसे मामलों में, यह निर्णय लिया गया है कि पट्टा किरायों में छूट देने की आवश्यकता नहीं है। इस निर्णय पर पुनर्विचार करने के लिए कोई मान्य आधार दिखाई नहीं देता।

- (vi) ईआईपीएल के अभ्यावेदन का दूसरा घटक 0.83 एकड़ भूमि के दूसरे आबंटन के लिए वीपीटी द्वारा निर्धारित पट्टा किराये की उपयुक्तता से संबंधित है। वीपीटी ने कहा है कि पट्टा किराया डीआरए से तुलनात्मक भूमियों के उस समय के बाज़ार भाव प्राप्त कर उसके द्वारा निर्धारित किया गया था। वीपीटी ने डीआरए से प्राप्त की गई दरें इस प्राधिकरण के अनुमोदन के बिना अपनाने की अपनी गलती को स्वीकार किया है।

डीआरए से प्राप्त किए गए मूल्य-निर्धारण के संदर्भ में पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए वीपीटी द्वारा अब तक अपनाए गए दृष्टिकोण से संबंधित मुद्दे पर आन्ध्रा पेट्रोकेमिकल्स लिमिटेड द्वारा दिए गए अभ्यावेदन संबंधी मामले में इस प्राधिकरण के दिनांक 21 मार्च, 2002 के आदेश में पहले से ही विस्तृत विश्लेषण और निर्णय लिया जा चुका है। उस मामले में, यह विनिर्णय किया गया था कि वीपीटी अपनी भूमि के भिन्न-भिन्न ज़ोनों का पट्टा किराया अपनी दरों के मान में शामिल करने से पहले इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करेगा, और केवल यही अनुमोदित दरें दोनों नए पट्टों और वर्तमान पट्टों में आधार दरों में परिवर्तन पर लागू होनी चाहिए। पहले से लिया गया निर्णय ईआईपीएल आबंटन मामले में भी समान रूप से लागू होता है। इसलिए यह प्राधिकरण वीपीटी को पत्तन भूमियों की दरों के मान के लिए उसका अनुमोदन प्राप्त करने, और दिए गए पट्टों के मामलों में केवल यही अनुमोदित दरें लागू करने का निदेश देता है।

6. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त कारणों और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण निम्नलिखित निर्णय करता है :-

(i) इस प्राधिकरण के दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश के पैरा 6.1. (i) में निम्नलिखित संशोधन किया जाता है :-

\*6.1 (i) पट्टा किराये में संशोधन करने का वीपीटी का प्रस्ताव नीचे दिए गए सारणी विवरण में दिए गए अनुसार अनुमोदित किया जाता है।

क्र.सं.	जोन	प्रति एकड़ वार्षिक किराये की संशोधित दरें (रुपयों में)
1.	II/क (3)	47,044.80
2.	II/ख	47,044.80
3.	IV/क	36,000.00
4.	IX/ख	36,000.00

(ii) उपर्युक्त संशोधन इस प्राधिकरण के दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश के लागू होने की तारीख से पूर्व प्रभाव से लागू होगा।

(iii) वीपीटी को अपनी भूमियों की दरों के मान के लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने, और वीपीटी द्वारा दिए गए पट्टों में केवल यही अनुमोदित दरें लागू करने का निदेश दिया जाता है।

7. इन निर्णयों के मद्देनजर, ईआईपीएल के अभ्यावेदन का तदनुसार निपटान हो जाता है।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[ विज्ञापन III/IV/143/2002/असा. ]

#### TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

New Delhi, the 17th April, 2002

No. TAMP/3/98-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation of M/s. East India Petroleum Limited for a review of its earlier Order dated 29 October, 1999 fixing lease rent in respect of four zones (II/A, II/B, IV/A, IX/B) of the Visakhapatnam Port Trust lands as in the Order appended hereto

**SCHEDULE****Case No. TAMP/3/98-VPT****M/s. East India Petroleum Limited**

- - -

**Applicant****Vs****The Visakhapatnam Port Trust**

- - -

**Respondent****ORDER**

(Passed on this 8th day of April 2002)

This Authority had vide its Order dated 29 October 1999 fixed the annual lease rent in respect of different zones of the Visakhapatnam Port Trust (VPT) lands. The Order was notified in the Gazette of India on 24 November 1999. In the Order while specific rent per acre per annum for different zones was approved, the approved rates are shown against the concerned lessees. The Order also states that in case of corridors, the charge will be based on different rates of different zones concerned on a *pro-rata* basis.

2.1. With reference to the above Order of this Authority, M/s. East India Petroleum Limited (EIPL) has submitted a representation to review the lease rent in respect of four zones of the VPT land.

2.2. The EIPL has made the following points in its representation:

- (i). The VPT has allotted 1.56 acres of land in zones IIA, IIB and IXB on 14 February 1997 for handling POL products and LPG at the inner harbour for a period of 30 years.

The VPT has raised the final bill by applying the rate as per clause 6.1(i) of the TAMP Order notified on 24 November 1999, wherein the rate for the EIPL for laying pipeline is mentioned as Rs.47,044.80 per acre per annum. The application of this rate is in disharmony with clause 6.2 of the same Order, which clearly states that in case of corridors, the charge will be based on the different rates of different zones concerned on *pro-rata* basis.

- (ii). Another land ad-measuring 0.83 acre in zones II/B, II/A, III/B and III/B(2) was subsequently taken on lease on 29 November 2000 for handling LPG. This corridor for LPG was necessitated by the specific requirements of the VPT to shift the operations to the outer harbour.

The VPT has fixed the lease rentals at Rs.78,055 per acre and finally revised to Rs.4,56,238 per acre stating them to be the commercial rates leviable as per the agreement.

The rent in this case is to be considered at the similar rate fixed in respect of the original pipeline corridor at Rs. 38,890 per acre, as the purpose being the same the new pipeline corridor was taken for the convenience of the VPT.

2.3. In this backdrop, the EIPL has requested this Authority to review the matter and give necessary directions to remove the anomaly.



3.1. The representation of the EIPL was registered as a review case and in accordance with the procedure prescribed, a copy of the representation was forwarded to various concerned port users / representative bodies of port users and the VPT for comments. The comments received are summarised below:-

**Visakhapatnam Port Trust (VPT)**

- (i). Land to an extent of 1.56 acres situated in 3 different zones was leased to the EIPL for laying 2 Nos. of pipelines from Oil Wharf area to their Terminals located in Eximark area subject to payment of lease rentals at the rate fixed by the TAMP and other usual conditions of the lease.
- (ii). Another land ad-measuring 0.83 acre situated in 4 different zones was also subsequently leased to the EIPL for laying LPG pipeline from the HPCL testing centre at the Malkapuram area to their Terminals at Eximark area for the period from 29 November 2000 upto 14 September 2025 (to make it co-terminus with the main lease of 50 acre of land) subject to payment of lease rent at the commercial rates.
- (iii). The EIPL has accepted the conditions for payment of lease rentals; and, executed the lease agreements in regard. Accordingly the rent was claimed at the provisional rates pending finalisation of lease rentals both by the TAMP and the District Revenue Authority (DRA) in respect of 1.56 acres and 0.83 acres of land respectively.
- (iv). Plot of land of 0.83 acres was offered to the EIPL with a specific condition of charging rentals at the commercial rate as per the revised policy guidelines on land management issued by the Government on 1 April 1995. The basic value in respect of 0.83 acres of land fixed by the DRA was received on 6 December 2000 based on which the lease rentals are claimed. The rentals in respect of this land cannot be reduced at par with the rates fixed for the pipeline corridor allotted to them in 1997 for the stated reasons.
- (v). The EIPL has approached for grant of lease of 0.83 acre for laying new pipelines at its own instance and not for the convenience of the VPT. As per condition no.18 of the allotment order dated 17 December 1996 in respect of 1.56 acres of land, the Port reserves the right to withdraw the lease at any time earlier than 30 years, once the lessee establishes linkage with the HPCL as soon as the HPCL lay their pipelines from Outer Harbour LPG Jetty to the Eximark.

**M/s. Indo-Flame Petrochemical Limited (IFPL)**

- (i). We have been allotted the land but the possession was not given to us even after the deposit of necessary amount. Several letters have been written to the VPT/HPCL for the pipeline tie-up facility (like other ports) for maximum production in the interest of the country.

**M/s. Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL)**

We have similar views as that of the EIPL on the subject; and, our further comments in respect of the land allotted to us by the VPT are as follows:

- (i). Land admeasuring 3 acres (0.9136 acres in Zone IIB & 2.0864 acres in Zone IXB) was taken on lease for the purpose of laying pipeline corridor for a period of 30 years vide agreement dated 6 June 1997.
- (ii). As per clause 6.2 of the Order of the TAMP notified on 24 November 1999, the rentals are to be calculated at different rates of different zones concerned on a *pro-rata* basis. The VPT has, however, raised a bill dated 29 March 2001 by

applying the rate of rentals as Rs.70,798.31 per acre per annum for the period from 1 April 2001 to 5 June 2001 and Rs.74338.23 per acre per annum for the period from 6 June 2001 to 31 March 2002 for both the zones whereas the two sites are situated in different zones.

3.2. The Visakhapatnam Chamber of Commerce and Industry, Visakhapatnam Port Users Association, M/s. Hindustan Petroleum Limited Corporation and M/s. Visakha Petro Infrastructure Private Limited did not send comments.

3.3. A copy each of the comments received from the users was sent to the VPT and the EIPL as feedback information.

4.1. A joint hearing in this case was held on 6 February 2002 at the VPT premises. At the joint hearing, the following submissions were made:

**M/s. East India Petroleum Limited (EIPL)**

- (i). We have given two documents for the two corridors we have. Please take our submissions into account and give us relief.
- (ii). Our corridors pass through the zones II(A), II(B), and IX(B). In spite of a specific statement in the TAMP's Order that "in case of corridors, the charge will be based on the different rates of different zones concerned on a '*pro rata*' basis", we have been charged the maximum rate available. This mistake may please be corrected.
- (iii).
  - (a). In one of the two corridors, we are one of many users. Why should every user be charged the full rate? Here, again, there must be some reasonable apportionment.
  - (b). For this corridor, commercial rates have been applied. According to us, this is not correct. Rs.4.56 lakhs per acre is an abnormally high rate. In any case, how can the DRA prescribe such a rate for the VPT; this must be done by the TAMP.

**Visakhapatnam Port Trust (VPT)**

- (i). The position relating to way leave charges for the pipelines is well settled. We have not deviated from the settled position.
- (ii). It is not correct that the over-ground on the corridor is available for free and full use by the port. There are restrictions in view of the pipeline below.
- (iii). The additional corridor was taken at their discretion for connecting with the HPCL pipeline. It is not factually correct that they had to do so under our insistence.
- (iv). We agree with the EIPL contention that charges shall be levied on a *pro rata* basis with references to the zonal rates. The TAMP may notify rates for zones and not for lessees.
- (v). We also agree with the EIPL contention that there has been a mistake in adopting the rates proposed by the DRA without TAMP's approval. Wherever such rates have been applied, we will now submit appropriate proposals for consideration and ratification by the TAMP.

**Visakhapatnam Chamber of Commerce and Industry (VCCI)**

- (i). The Government Guidelines, followed by the TAMP until formulation of its own Guidelines, provides for a quinquennial revision of the 'base rate'. Taking

advantage of this provision, the VPT has been ordering substantial increases in lease rentals in consultation with the DRA. In our view, this is not correct. In cases of long leases, such mid-course escalations completely demolish viability of projects; it is not possible for entrepreneurs to anticipate all such changes and build such elements into the project costing at the outset. The TAMP must correct this position.

4.2. At the joint hearing, the EIPL submitted two documents relating to the two corridors of land allotted to it furnishing factual position and other details in respect of them.

5. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Order passed by this Authority on 29 October 2002 clearly states that in case of corridors, the charges will be based on different rates of different zones concerned on a *pro rata* basis. The same Order, however, approves definite rates for some of the users whose lands fall under different zones.
- (ii). It is relevant to mention here that the (revised) rates approved were based on the proposal of the VPT. The VPT had proposed to apply the highest lease rent uniformly for the whole corridor wherever a particular corridor fell in more than one zone. This proposal was not approved by this Authority and it was ordered to apply the applicable rates for different zones concerned on a *pro rata* basis. Even though this decision was taken, the rates for individual lessees were notified based on the highest lease rent of the different zones. This is undoubtedly a mistake since the rates prescribed contradict the principle set in the same Order. This mistake has occurred in the cases of the corridors allotted to the HPCL (Zones IV/A and IX/A), the BPCL (Zones II/B and IX/B), and the EIPL (Zones II/B, II/A(3), and Zone IX/B).
- (iii). Even though the error is confined to some of the lessees, it is desirable to revise the entire rate schedule approved. In any case, this Authority is not concerned about lease rentals in individual cases. It will prescribe the lease rentals for different zones. It is for the port trust to charge the applicable rates in the individual leases granted by it.

It is noteworthy that the VPT has also agreed that the rentals must be levied on a *pro rata* basis and requested this Authority to notify rates for different zones and not for individual lessees.

- (iv). In order to rectify the error, this Authority now decides to modify paragraph 6.1(i) of its earlier Order dated 29 October 99 by specifying the rates for individual zones as proposed by the VPT based on the recommendations of the Rate Fixation Committee. It is noteworthy that this Authority had already approved the rates for individual zones proposed by the VPT.

Since the amendment is being made for rectification of an error, the modified provision has to be given effect retrospectively from the date of implementation of the revised rates approved in this Authority's impugned Order.

- (v). The EIPL has raised some issues relating to pipeline corridors. As has been pointed out by the VPT, the issue relating to fixing lease rent of way leave cases for underground cross-country pipelines has already been settled by this Authority vide its Order dated 15 March 2000. In such cases, it has been decided that no concession in lease rent need be granted. There does not appear any valid ground requiring a review of this decision.
- (vi). The second component of the EIPL representation relates to the reasonableness of lease rental fixed by the VPT for the second allotment of 0.83 acres of land. The VPT has pointed out that the lease rental was fixed by

it by obtaining the current market value of comparable lands from the DRA. It has also admitted its mistake in adopting the rates obtained from the DRA without the approval of this Authority.

The issue relating to the approach so far adopted by the VPT in fixing lease rentals with reference to the valuation obtained from the DRA has already been analysed in detail and decided by this Authority in its Order dated 21 March 2002 in the case relating to a representation made by the Andhra Petrochemicals Limited. In that case, it was held that the VPT should obtain the approval of this Authority for lease rentals for different zones of its land before their inclusion in its Scale of Rates; and, only such approved rates should be applied in both new leases and revision of base rates in existing leases. The decision already taken equally applies in the case of the EIPL allotment also. This Authority, therefore, directs the VPT to obtain its approval to the Scale of Rates for the port lands; and, apply only such approved rates in leases granted.

6. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority decides as follows:

- (i). Paragraph 6.1.(i) of this Authority's Order dated 29 October 1999 is modified as follows:

*"6.1.(i). The proposal of the VPT for revision of lease rent is approved as detailed in the tabular statement below:*

<b>Sl. No.</b>	<b>Zone</b>	<b><i>Revised rates of rent per acre per annum (Rs.)</i></b>
<b>1</b>	<b><i>II/A(3)</i></b>	<b><i>47,044.80</i></b>
<b>2</b>	<b><i>II/B</i></b>	<b><i>47,044.80</i></b>
<b>3</b>	<b><i>IV/A</i></b>	<b><i>36,000.00</i></b>
<b>4.</b>	<b><i>IX/B</i></b>	<b><i>36,000.00</i></b>

- (ii). The amendment mentioned above will come into effect retrospectively from the effective date of implementation of this Authority's earlier Order dated 29 October 1999.
- (iii). The VPT is directed to obtain the approval of this Authority to the Scale of Rates for its lands; and, apply only such approved rates in the leases granted by it.

7. In view of these decisions, the representation of the EIPL stands disposed of accordingly.

S SATHYAM, Chairman  
[No. ADVT III/IV/143/2002/Ext.]